



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:
Gemeindevertretung

öffentlich
Vorlagen-Nr. BV/093/2025

Einreicher: Der Bürgermeister
ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen
Datum: 22.05.25

Beratungsgegenstand:

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss"

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	10.06.2025	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2025	öffentlich
Gemeindevertretung	08.07.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes „Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss“ (Stand Mai 2025) mit Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Stand Mai 2025). Darüber hinaus wird bestimmt die Unterlagen für die Durchführung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden zu verwenden.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss“ nebst Entwurf der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens aber für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt gleichzeitig eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen in der Verwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

Änderungsvorschlag:

Beratungsergebnis:

☐ laut Beschlussentwurf	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf
☐ laut Änderungsvorschlag	_____	_____	_____	_____	¹⁾ _____

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

Der Vorsitzende
Der Bürgermeister

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage relativ zentral und auf der zum Untersee gelegenen Seite der Dorfstraße, nördlich der Hausnummer 32, im historischen Teil von Bantikow. Es ist ca. 2,4 ha groß und umfasst die Flurstücke 1 und 596 bis 601 der Flur 1 der Gemarkung Bantikow.

Innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses im Ortsteil Bantikow wird seit April 2019 vom Sozialwerk Winterstein GmbH das „KinderTraumHaus“ betrieben. Die Einrichtung unterhält 23 Plätze für Kinder, die ganzjährig voll belegt sind, davon sind zwei Plätze für Kinder unter vier Jahren zugelassen. Der hohe Bedarf an solchen Plätzen dokumentiert sich darin, dass werktäglich zwei bis fünf Anfragen von Jugendämtern aus der gesamten Bundesrepublik abgelehnt werden müssen, die dringend für Kinder in Not einen Heimplatz suchen.

Für die Unterbringung der Mitarbeiter wird auch das südlich gelegene Wohnhaus Dorfstraße 34 a/b mit 10 Wohnungen genutzt. Zur Gewinnung von zusätzlichen qualifizierten sozialpädagogischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist es erforderlich für diese, einschließlich der Familien, nicht nur einen Arbeitsplatz, sondern auch attraktiven Wohnraum anzubieten. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für soziale Projekte und Raumentwicklung südlich des Schlossgebäudes auch das Flurstück 601 erworben, um westlich, hinter dem vorhandenen kleinen Wohnblock Dorfstraße 34 a/b, drei Wohngebäude neu zu bauen. Dafür wird es notwendig sein, das vorhandene rückwärtige, zum See gelegene eingeschossige Gebäude abzureißen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand sich dort noch eine Wohnung.

Um eine Erweiterung des „KinderTraumHauses“ mit ergänzenden Einrichtungen, wie einer Kinderwerkstatt, Therapieräumen und zusätzlichem Raum für Wohngruppen zu fokussieren und zur Gewinnung von zusätzlichem qualifiziertem Personal die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu realisieren, hat der Vorhabenträger im August 2023 bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, woraufhin die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 28.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss“ im Ortsteil Bantikow gefasst hat.

Als Planungsziele sind die mögliche Kapazitätserweiterung des im Schlossgebäude vorhandenen „KinderTraumHauses“, auch mit ergänzenden Einrichtungen auf dem Flurstück 600, und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem Flurstück 601 formuliert. Ein weiteres Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen seeuferparallelen Weges zur Nutzung durch die Allgemeinheit sowie im südlichen Bereich des Plangebietes die Schaffung eines für die Öffentlichkeit dauerhaft nutzbaren Gehwegs als Verbindung zwischen der Dorfstraße und dem Unterseeufer.

Nach Absprache mit der Kreisplanung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geführt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB lässt unter anderem die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfallen. Ein vollständiger Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Unabhängig davon sind sonstige grundlegende Vorschriften des Naturschutzrechtes auch im beschleunigten Verfahren zu beachten und mit angemessener Gewichtung abzuwägen sowie betroffene Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse das Plangebiet als gemischte Baufläche und das Schloss zudem als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsschule“ dargestellt ist, muss nach Abschluss des Planverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung erfolgen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes „Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss“ mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens aber für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt gleichzeitig eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen in den Räumen der Verwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Die Veröffentlichung im Internet sowie die Informationen zur öffentlichen Auslage werden im Amtsblatt der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung (Mai 2025)

Anlage 2: Legende (Mai 2025)

Anlage 3: Städtebaulicher Funktionsplan (Mai 2025)

Anlage 4: Textliche Festsetzungen (Mai 2025)

Anlage 5: Entwurf der Begründung (Mai 2025)

Anlage 5.1.1: Biotopbestandsplan (Mai 2025)

Anlage 5.1.2: Baumliste

Anlage 5.2: Fotodokumentation (Mai 2025)